

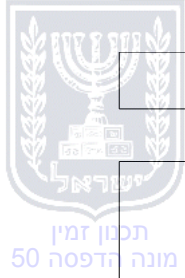
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0786640

אבן שמואל - הרחבה צפונית

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי שפיר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6001027345/310>

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו המקודמת ע"י רשות מקרקעי ישראל, מציעה הרחבה של הישוב אבן שמואל ב- 112 יח"ד בחלק הצפוני של הישוב אבן שמואל, במועצה האיזורית שפיר.

אבן שמואל הוא יישוב קהילתי דתי ישראלי הממוקם במרכז חבל לכיש. היישוב ממוקם כארבעה ק"מ דרומית לקריית גת וסמוך למספר מושבים.

הרחבה זו מציעה מענה לביקושים לדיור בישוב וליחידות דיור קטנות יותר מהקיים בישוב, לשם יצירת תמהיל ומגוון.

במצב המאושר קיימות בישוב 388 יח"ד ויחד עם ההרחבה המוצעת יהיו בישוב 500 יח"ד המהווים את מס' יח"ד המקסימלי המתיר שינוי מס' 85 לתמ"מ/14/4.

מאחר והתכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיור ביישוב, היא מהווה תכנית ל"הרחבה ניכרת" ונדרשת לעמוד בהוראות תכנית מתאר ארצית מספר 1/35 לעניין זה, לפיכך התכנית כוללת הוראות בתכנית המבטיחות את ביצועה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, פתרונות לביוב ופינוי פסולת.

שטח התכנית: כ - 700 דונם. שטח ההרחבה, כ- 60 דונם.

בתכנית מוצעים 28 מגרשים בשטח של כ-665 מ"ר. בכל מגרשי המגורים מוצעות 4 יחידות דיור במגרש.

הצפיפות המוצעת הינה צפיפות של 6 יחידות דיור לדונם.

מערכת התנועה של ההרחבה נקשרת אל זו שבישוב הקיים הן בחיבור של מערכת הגינות והשבילים והן בדרכי הנסיעה.

התכנית משנה יעודי קרקע מיעוד חקלאי ומשטח לתכנון בעתיד ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית.

בתכנית התייחסות לצרכי הציבור הנדרשים להרחבה אשר נבחנו על רקע השטחים לצרכי ציבור בישוב כולו. בתחום התכנית מוצע מגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" על מנת לתת מענה לצרכי הציבור הדרושים להרחבה.

מצפון לשטח התכנית עתידה לעבור מסילת חלץ של רכבת ישראל (מופיעה בתת"ל/ 23 שינוי 25, ומקודמת כתכנית מס' 633-0185736). התכנית מתייחסת להשפעות האקוסטיות המשמעותיות הנוצרות עקב הקרבה הרבה לרצועת מסילות הרכבת וקובעת הוראות המחייבות הקמתו של מתרס אקוסטי במסגרת פיתוח ההרחבה ובמידת הצורך אמצעי מיגון אקוסטי משלימים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אבן שמואל - הרחבה צפונית

ומספר התכנית

631-0786640

מספר התכנית

695.764 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שפיר
קואורדינאטה X	177504
קואורדינאטה Y	609705

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב הישוב אבן שמואל - בצמידות לחלקו הצפוני של הישוב הותיק.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: אבן שמואל

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

צפון הישוב - אבן שמואל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2899	מוסדר	חלק	2-135, 138-145, 150-151	
2982	מוסדר	חלק		6
3028	מוסדר	חלק		3
3029	מוסדר	חלק	7, 9-10, 12-18, 23-24, 26, 28, 30-167, 169, 172-173	
2900	מוסדר	כל הגוש	2-174	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/4/14/85</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/85/14/4. תממ/85/14/4 תחולנה על תכנית זו.	7810	7961		23/05/2018
<u>224/02/6</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 224/02/6 ממשיכות לחול.	2831	2407		01/07/1982
<u>ב/233/ד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/233/ב ממשיכות לחול.	2322			22/05/1977
<u>4/132/03/6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול בלבד וכל יתר הוראות תכנית 4/132/03/6 ממשיכות לחול מחוצה לו.	3888	2729		13/06/1991

### הערה לטבלה:

תכנית 64/400/1 - רישום שיכונים ציבוריים. סוג יחס: החלפה. הערה ליחס: תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 64/400/1 ממשיכות לחול. י.פ: 5429, אריך: 25/08/2005.  
י.פ: 5845, תאריך: 02/09/2008. תאריך: 15/12/2008 אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פליקס אייזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פליקס אייזן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף	09: 57 11/09/2024	אילן פליקס אייזן	29/12/2020	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	קומפילציה של תכניות מאושרות	09: 44 19/04/2023	משה פלוס	21/02/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור	10: 35 17/09/2024	גיא רוני	03/01/2021	16		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר סייסמי	10: 39 24/04/2023	אורי דור	01/11/2021	25	1: 1	רקע	סקר סייסמי
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	09: 26 23/09/2024	גיל שגיא	01/03/2021	18		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	09: 27 23/09/2024	גיל שגיא	08/02/2021	1	1: 1000	רקע	מים
לא	נספח ביוב	09: 27 23/09/2024	גיל שגיא	18/02/2021	1	1: 1000	רקע	ביוב
לא	פרשה טכנית - ניקוז וניהול מי נגר	07: 59 11/09/2024	גיל שגיא	01/03/2021	20		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז	09: 28 23/09/2024	גיל שגיא	01/03/2021	1	1: 1250	רקע	ניקוז
לא	נספח תנועה	08: 29 25/09/2024	רן זילברשטיין	07/03/2021	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	דו"ח אקוסטי	14: 19 13/02/2023	עמית טל	05/04/2022	22	1: 1	רקע	אקוסטיקה
לא	נספח חשמל	13: 01 11/09/2024	מרדכי פוגל	05/07/2022	1	1: 500	רקע	חשמל
לא	סקר עצים בוגרים	12: 05 09/09/2024	גיא רותם	23/11/2023	44	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים	ירושלים	יפו	216	02-5318870		JerusalemTi chnun@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין שערי העיר.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן פליקס איזון		א.ג. איזון - אדריכלים ובוני ערי	חיפה	שד מוריה	46	04-8348705		arc@ige.co.il
יועץ תנועה	יועץ	רן זילברשטיין	103099	לוי, שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(1)		04-8553655		office@levys htark.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו	רמת אפעל	(2)		03-5353077		office@amph ibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(3)		03-9627082		mail@hf- mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמתי	יועץ	גיא רוני		מודלים עירוניים	שכניה	(4)		054-4498804		guyronen9@gmail.com
מהנדס	יועץ	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי - גיל שגיא	איל	(5)		09-7639119		gali@handasi.co.il
ד"ר	אקולוג	אורי דור		אורי דור - גיאולוגיה לתכנון והנדסה	בית קשת	(6)		04-9982205		ory@orydor.com
מהנדס חשמל	מהנדס	מרדכי פוגל	017981	אפ. אמ. הנדסה בע"מ	באר שבע	(7)	4	08-6284940	08-6209475	office@fm-eng.co.il
	סוקר עצים	גיא רותם		גיא רותם אקולוגיה, סביבה, מרחב	מדרשת בן גוריון	(8)		08-6550963		office@ecology-wise.com

(1) כתובת: רח' יפו 145 א'.

(2) כתובת: ת.ד. 9108, רמת אפעל, רמת גן, 52190.

(3) כתובת: הכשרת הישוב 10.

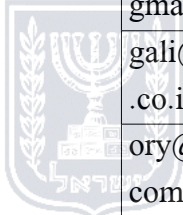
(4) כתובת: בית 78.

(5) כתובת: קיבוץ איל.

(6) כתובת: בית קשת.

(7) כתובת: בית בלטק- רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(8) כתובת: מדרשת בן גוריון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת הישוב אבן שמואל בחלקו הצפון-מערבי של הישוב על ידי הקמת 112 יח"ד בבנייה סמי-רוויה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

. תוספת 112 יחידות דיור בצפון מערב הישוב. כיום מאושרות 388 יח"ד ולאחר אישור התוכנית יהיו בה 500 יח"ד מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

2. קביעת צפיפות מינימלית העומדת על 6 יח"ד/ד'. טיפוס הבניה הינו דירות גן-גג 4 יח"ד בכל מגרש.
3. קביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות הוראות ומגבלות בנייה בתחום התוכנית.
4. שינויים בפרישת ייעודי הקרקע ביחס למצב קיים: מקרקע חקלאית, שטח לתכנון בעתיד, שצ"פ, מגורים ודרך - למגורים ב', דרך מוצעת, שטח ציבור פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור.
5. התווית מערכת דרכים ושבילים חדשה וקישורה אל הישוב הקיים.
6. קביעת הוראות בדבר בינוי לרבות מרווחי בניה, גובה בינוי, הנחיות בינוי ופיתוח שטח.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, חשמל וכיו"ב.
8. קביעת הוראות למיגון אקוסטי.
9. קביעת תא שטח ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
11. הסדרת מבנה ציבור קיים בתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור
12. קביעת הנחיות סביבתיות לרבות הוראות למניעת מטרדים סביבתיים.
13. סימון מבנים החורגים מהחלקות הרשומות אל השטחים הציבוריים בתכנית, בסימון "מבנה להריסה" בתשריט התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	128 - 101
מתקנים הנדסיים	300
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	603 - 601
דרך מאושרת	202, 201
דרך מוצעת	706 - 701
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	706
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	125, 124
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	706, 704, 701
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	202
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	703
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	124, 123
מבנה להריסה	דרך מוצעת	704
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401
מבנה להריסה	מגורים ב'	126 - 124
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 601
קו ביוב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
קו ביוב	מתקנים הנדסיים	300

#### 3.2 טבלת שטחים

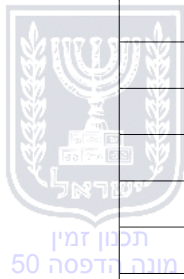
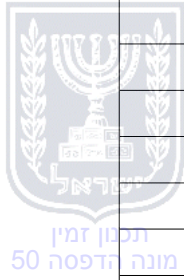
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	80,671	11.60
אזור מגורים א'	161,376	23.19
אזור מסחרי	4,525	0.65

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.09	7,559	דרך להולכי רגל
13.86	96,417	דרך מאושרת
5.08	35,313	דרך משולבת
0.71	4,947	חורשה
0.06	445	מרכז משולב מוסדות ומגורים
3.13	21,754	מרכז ספורט
5.34	37,183	קרקע חקלאית
17.64	122,723	שטח לבניני ציבור
1.96	13,624	שטח לתכנון בעתיד
0.82	5,686	שטח פרטי פתוח
14.88	103,541	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>695,764</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.34	2,368.68	דרך מאושרת
1.61	11,182.37	דרך מוצעת
91.34	634,603.36	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.70	11,835.42	מבנים ומוסדות ציבור
2.68	18,619.11	מגורים ב'
0.03	182.28	מתקנים הנדסיים
2.31	16,016.42	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>694,807.65</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים ומבנים לצרכי שירות</p> <p>ב. שימושי תעסוקה לרווחת הדיירים - כגון משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מרפסות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2.0 מטר.</p> <p>2. פרגולות: יותרו פרגולות מעץ או מתכת ללא קירות.</p> <p>3. מתקנים טכניים:</p> <p>א. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות ההסתרה למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'.</p> <p>ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. ובכל מקרה ימוקמו בתוך קווי הבניין.</p> <p>4. מחסנים:</p> <p>א. יותר מחסן אחד לכל יחידת דיור כחלק מהמבנה בתחום קווי הבניין מעל ומתחת לקרקע, בצמוד לכל יחידת דיור או במתחם מרוכז עם גישה ממבואה משותפת. ב. המחסנים יכללו במניין שטחי השירות. ג. על גג מחסן במבנה נפרד לא תותר הצבת מתקנים.</p> <p>5. חומרי גמר ובנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ולא יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח וכו'.</p> <p>6. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של כל שטח הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>7. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.</p> <p>8. דודים: בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>9. שימוש לתעסוקה יותר כחלק מיחידת המגורים, לשימושם של דיירי יחידת המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>א. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים.</p> <p>ב. שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור והוא יכלל במניין השטח העיקרי המותר על פי טבלה 5 - טבלת זכויות והוראות בנייה.</p> <p>ג. לא יותר ניווד זכויות בנייה נוספות על 30 מ"ר הנ"ל בין שימושי המגורים לשימושי התעסוקה. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת מהקבוע בתוכנית זו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>2. יותר מרתף כשטח עיקרי למגורים ב'.</p> <p>3. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה שמעליו ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט כניסת רכב לצרכי חנייה בלבד.</p> <p>4. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.</p> <p>5. לא תותר בליטת מרתפים מעבר לגובה מפלס הכניסה הקובע.</p> <p>6. תותר חצר אנגלית בתוך קווי הבניין ו/ או במרווח שבין קו הבניין לגבול מגרש, ובלבד שישמר מעבר בגובה פיתוח קומת הקרקע.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי תקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>
ד	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז גג המבנה יהיה אל תוך המגרש.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני תרבות כגון בית-עם</p> <p>ב. ספרייה</p> <p>ג. מרפאה</p> <p>ד. תחנת טיפת חלב</p> <p>ה. מסחר בשטח של עד 20% מזכויות הבנייה הכוללות ביעוד זה.</p> <p>ו. שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.</p> <p>ז. מקלטים ציבוריים, מרחבים מוגנים ומרכיבי ביטחון.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p> <p>ט. חניות ושבילים.</p> <p>י. מתקני אשפה ומיחזור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. הסדרי התנועה בקרבת מוסדות חינוך יתוכננו בהתאם הנחיות משרד התחבורה בנושא זה.</p>
ב	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. מתקנים טכניים: א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, אנטנות וצלחות תקשורת וכו'. ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור והמיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 3. חומרי גמר ובנייה יהיו מחומרים קשיחים בלבד ולא יותר שימוש בחומרים קלים כגון פח וכד'. 4. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. הבקשה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן במידת הצורך, יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 5. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו-מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים.</p>	
<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>ניתן יהיה לחלק את המגרש בחלוקת משנה באישור מהנדס הועדה המקומית. גודל מגרש מפוצל לא יקטן מ- 500 מ"ר.</p>	ג
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין.</p>	ד
4.3 דרך מוצעת	
4.3.1 שימושים	
<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים, לרבות חניות בצדי המיסעה.                  ב. משטחים מרוצפים או סלולים.                  ג. מתקני אשפה ומיחזור.                  ד. שטחי גינון ונטיעות.                  ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.                  ו. מצללות, פינות ישיבה, ריהוט רחוב.                  ז. תחנות לתחבורה ציבורית.                  ח. גידור, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות.</p>	
4.3.2 הוראות	
<p><b>א פיתוח ונוף</b></p> <p>לאורך המדרכות ינטעו עצי צל בוגרים כפי שיפורט בפרק 6.18 סביבה ונוף</p>	א
<p><b>ב תשתיות</b></p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>	ב
4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
<p>שימושים עקריים:</p> <p>א. נטיעות, שטחי גינון, מתקני משחקים וספורט, פינות ישיבה ומצללות, ריהוט גן, תאורה וברזיות.                  ב. דרכי שרות ושבילים להולכי רגל ולאופניים.</p> <p>שימושים משניים:</p> <p>א. חדרי טרנספורמציה, מתקנים וקווי תשתית.                  ב. מתקני אשפה ומיחזור.</p>	



<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>ג. מרכזים לחלוקת דואר. בתא 603 יותר פיתוח אקסטנסיבי והקמת מתקני ריכוך והשהיית מי נגר, שביל אופניים והולכי רגל, נטיעות, תאורה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א</p> <p>1. הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית. התוכנית תכלול את כל רכיבי הבינוי והפיתוח ואת מפלסיהם, וכן את מערך החניות, דרכי הגישה והשבילים, מיקום מתקני ספורט ומשחקים ואמצעי הצללה, ריהוט חוץ, תאורה, אמצעי ואופן ההנגשה, שטחי גינון ונטיעות אמצעי ואופן הניקוז. התוכנית תפרט את מפלסי הפיתוח ואמצעי התמך כולל מעקות בטיחות וגידור היקפי מינימלי אם יידרש, אופן שילוב תשתיות ומתקנים הנדסיים לסוגיהם ופתרונות לפינוי אשפה ולמיחזור. מפלס פיתוח השצ"פ יאפשר גישה נגישה וישירה ככל הניתן אליו מן השטחים הציבוריים הצמודים. תותר הנחת פסלים, בריכות נוי, קירות תמך מינימאליים, הכל בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. יוקם מתרס אקוסטי בהתאם להנחיות הנספח האקוסטי והנחיות הנספח הנופי והסביבתי. לאורך המתרס יתאפשר שביל עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, יהיה ניתן לחצות רגלית או באופניים את המתרס בסמוך למעבר חקלאי מתוכנן מתחת למסילת חלץ.</p> <p>3. יותרו אלמנטים להצללה, לרבות פרגולות וסככות שלא ניתנות לסגירה, בתכסית של עד 25% משטח המגרש.</p> <p>4. קווי התשתית יהיו בתת הקרקע. אלמנטים שיחייבו בליטה מעל פני השטח ישולבו ככל האפשר באופי הפיתוח, ויטופלו מבחינת נראות ו/או הסתרה ככל שתידרש.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p> <p>ב</p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>	
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה. ב. משטחים מרוצפים או סלולים. ג. שטחי גינון ונטיעות. ד. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים. ה. שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות. ו. תחנות הסעה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>א</p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>	
<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>בשטח זה יחולו השימושים וההוראות של התוכניות התקפות:</p>	





יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.6
<p>תוכנית 6 / 02 / 224 - תכנית מתאר שפיר</p> <p>תוכנית 6 / 02 / 224 / 11 - הרחבת אבן שמואל</p> <p>תוכנית 631-0179473 - איחוד וחלוקה בהסכמה באבן שמואל</p> <p>תוכנית 6/מק/2023 - בניני ציבור(שיקום) באבן שמואל</p> <p>ד" / 233 / ב' - מרכז בין כפרי אבן שמואל</p> <p>ד" / 6 / 02 / 224 / 12 - מחלפון בצומת אבן שמואל</p> <p>6 / 03 / 132 / 4 - שינוי יעוד וחלוקה חדשה באבן שמואל</p> <p>1 / 400 / 64 - ישום שיכונים ציבוריים באבן שמואל</p> <p>631-0222182 - שינוי קו בניין באבן שמואל</p> <p>6 / מק / 2144 - איחוד וחלוקה ללא שינוי גודל המגרשים באבן שמואל</p>	
	4.6.2 הוראות
	4.7 מתקנים הנדסיים
	4.7.1 שימושים
תא שטח 300 הינו עבור תחנת שאיבה לביוב.	
	4.7.2 הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	101	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	102	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	103	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	104	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	105	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	106	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	107	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	108	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	109	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	665	110	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	111	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	112	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	113	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	114	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	115	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	116	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	117	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	118	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	119	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.03	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	663	120	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	121	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	122	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	123	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	664	124	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	665	125	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.02	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	665	126	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.01	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	666	127	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	(3)	6.01	4	50	(1) 880	(1) 80	(2) 360	(1) 440	666	128	מגורים ב'	מגורים ב'		
(4)	(4)	(4)	1	3	14.5			60	14190		3550	10640	11822	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							ס"ה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	1	1	4.5		40				40 (5)		601 - 602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(4)	(4)	(4)	1	1		20	30				30	182	300		מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר)	מ"ר (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי			
48	% 36	(4)	101	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	102	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	103	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	104	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	105	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	106	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	107	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	108	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	109	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	110	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	111	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	112	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	113	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	114	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	115	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	116	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	117	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	118	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	119	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	120	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	121	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	122	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	123	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	124	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	125	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	126	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	127	מגורים	מגורים ב'
48	% 36	(4)	128	מגורים	מגורים ב'
		(4)	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		(4)	601 - 602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		(4)	300		מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה הנתון בטבלה כולל מערכות טכניות. המפלס ממנו יימדד המבנה יהיה מפלס הבינוי שייקבע בתכנית הבינוי/הפיתוח בסמכות ועדה מקומית.
- שימושי תעסוקה של הדיירים כגון משרד, קליניקה, פעוטון, סטודיו לאומנות וכו'.

ג. תתאפשר מרפסת לכל יחידת דיור.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) סך הכל עבור 4 יח"ד בכל תא שטח.
- (2) סך הכל עבור 4 יח"ד בכל תא שטח. כולל שטחי חניה.
- (3) 11.5 מ' לגג שטוח ו-12.5 מ' לגג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) עבור מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקנים וקווי תשתית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי להוצאת היתר בנייה בשטחים הציבוריים אשר בתחום התכנית יהיה הגשת תוכנית פיתוח כללית בקני"מ 1: 500 לכל תחום התכנית בשטחים הציבוריים בלבד. תכנית זו תכיל: תנועה, דרכים, ניקוז, תשתיות עירוניות עד ראשי שטחים לרבות חשמל, תאורה, תקשורת, מים וביוב לרבות מיקום ופרטי פילרים, תאום מערכות, דרכים, שבילי אפנים ושבילי הולכי רגל ומפלסיהם, קירות תמך לרבות פריסות ופרטים, פיתוח השטחים הציבוריים, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, שלביות פיתוח המתחם באופן שתאפשר תפקוד מלא לכל שלב ושלב באופן עצמאי ובלתי תלוי, פרוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט רחוב וגן, מצללות ומערכות השקיה. בנוסף יפורטו פרטים מחייבים למגרשים המיועדים לבינוי קרי: שערים וגדרות, קירות תמך בין מגרשים, מתקנים לאצירת אשפה, מצללות, וכל פרט שידרש ע"י מהנדס העיר, לאישור הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים המיועדים לבינוי הינו תכנית העמדת המבנים ופיתוח במגרש בקני"מ 1: 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול את הנושאים הבאים: מפלסי המבנים הדרכים הפנימיות, החניות, השבילים והחצרות. פריסת גדרות ופרטי פיתוח בהתאמה לתכנית הפיתוח הכללית, פירוט שערי כניסה להולכי רגל ורכב, חניות, מתקני פינוי ואצירת אשפה, תשתיות בתחום המגרשים, התייחסות להיבטי בנייה ירוקה בתחום הפיתוח, פירוט הגינות הפרטיות ומשותפות, נטיעות ו/או כל פרט נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית</p> <p>3. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון מים וביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p> <p>4. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו.</p> <p>5. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה. לא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה מתאים.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה עבור שנאים בתחום מגרש ביעוד שצ"פ יהיה אישור תשריט חלוקה להגדרת גבולות המגרש.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום תא שטח בו סומנו מבנים להריסה, יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>9. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון מים וביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>
6.2	חניה
	<p>החנייה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.</p>

<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p>ככל שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות (התשל"ח 1978). במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p>1. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ומחלחלים. שטחים מחלחלים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>4. מי הנגר העילי יועבר מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>
<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>א. מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>ב. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943</p>

<p><b>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב)(2) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>1. פתרון הקצה של התכנית הינו מט"ש קרית גת.                  2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  3. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתיה כגון: שטיפות, גינון וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.                  4. תכנון קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.                  5. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
<p><b>6.8 חשמל</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תחנות השנאה: בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.                  2. כל קווי ההזנה של ח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.                  3. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:                  קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ'                  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'                  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ'                  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'                  כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת: 1 מ'                  שנאי על עמוד: 3 מ'                  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מקלוט בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



איכות הסביבה	6.10
<p>1. סידורי סילוק האשפה ומחזור הפסולת, יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. יש להעדיף פתרונות ריכוזיים המשמשים מספר מגרשים.</p> <p>2. מרכז לאיסוף פסולת יבשה:</p> <p>כחלק מתכנית הבינוי במגרשים ביעודי קרקע "שטח ציבור ופתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור" ייקבע מרכז שכונתי לאיסוף פסולת יבשה. בשטח זה תותר קליטת פסולת יבשה שאינה מכילה חומרים אורגניים ריכוזיים ואינה מכילה חומרים מסוכנים, ובכלל זה פסולת בניין, פסולת אינרטי ופסולת גושית.</p> <p>א. מיקום השטח יהיה נוח ונגיש לתושבי השכונה בכל ימות השנה לרבות לכלי רכב פרטיים. המרכז ימוקם בסמיכות לקו הרחוב ובחזיתו יהיו מפרצים לחניה ולפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>ב. דרך הגישה לשטח תאפשר כניסת ציוד מכני לפינוי הפסולת מהאתר.</p> <p>ג. מסביב לשטח יבנה גדר בטון מזוין בגובה למניעת גלישת הפסולת לשטחים גובלים ולמניעת גלישת נגר עילי לתוך השטח או מחוצה לו.</p> <p>ד. רצפת המשטח תבנה מבטון או מאספלט או כל חומר אטום למניעת חלחול/זיהום.</p> <p>ה. התקנת שלט בכניסה לשטח הכולל הוראות והנחיות מפורטות לגבי סוג הפסולת.</p> <p>ו. באחריות המועצה המקומית פינוי וסילוק כל הפסולת היבשה שתיווצר בשטח זה באופן שוטף וזאת לאתר המוסדר על ידי המשרד להגנת הסביבה. בנוסף באחריות המועצה המקומית למנוע היווצרות מטרדים או מפגעים סביבתיים כגון ריחות, רעשים, זיהום וכו'. כתוצאה מהפעילות במקום.</p> <p>3. אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י המועצה המקומית ויפנו לאתר פינוי פסולת מאושר על פי כל דין.</p> <p>4. יוצבו תשתיות להפרדת פסולת במקור לצרכי מחזור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>5. אקוסטיקה רעש ורעידות- א. ינקטו כל אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמני מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים. ב. מצפון לתכנית קיימת תכנית להסטת מסילת הרכבת "חלץ" מס' 633-0185736. פתרונות האקוסטיקה והמיגון מרעש ייקבעו במסגרת תכנית הרכבת או תכנית אחרת למסילה, ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי בהיתר הבניה לתחילת עבודות פיתוח יהיה תיאום עם רכבת ישראל ועם המשרד להגנת הסביבה לעניין פתרונות מיגון מרעש ואקוסטיקה ובחינת הצורך בקביעת אמצעים משלימים הנדרשים בבינוי ככל ואלו יידרשו בשלב זה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>	
פסולת בניין	6.12
<p>טיפול בפסולת בניין: 1. יוקצה שטח לאצירת פסולת, מיון ומחזור באתר הבנייה. השטח יסומן בתוכנית התארגנות האתר. 2. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת ברת מחזור כנ"ל באשר לחומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



## 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50